

PROSIDING

SEMINAR KEBANGSAAN

PENYELIDIKAN

PENGURUSAN HAL EHWAL

ISLAM DI MALAYSIA

FAKULTI KEPIMPINAN & PENGURUSAN
UNIVERSITI SAINS ISLAM MALAYSIA
11 OGOS 2020

EDITOR:

Khairunneezam Mohd Noor
Zulkiple Abdul Ghani
Suhailiza Mohd Hamdani



SEMINAR KEBANGSAAN PENYELIDIKAN PENGURUSAN HAL EHWAL ISLAM MALAYSIA

Perpustakaan Negara Malaysia

Data Pengkatalogan-dalam-Penerbitan

Seminar Kebangsaan Penyelidikan Pengurusan Hal Ehwal Islam

(2020 : Nilai, Negeri Sembilan)

PROSIDING SEMINAR KEBANGSAAN PENYELIDIKAN PENGURUSAN HAL EHWAL
ISLAM DI MALAYSIA : FAKULTI KEPIMPINAN & PENGURUSAN UNIVERSITI
SAINS ISLAM MALAYSIA 11 OGOS 2020 / EDITOR: Khairunneezam Mohd Noor,
Zulkiple Abdul Ghani, Suhailiza Mohd Hamdani.

ISBN 978-967-440-870-1

1. Islam--Congresses.

2. Government publications--Malaysia.

I. Khairunneezam Mohd Noor. II. Zulkiple Abdul Ghani.

III. Suhailiza Mohd Hamdani. IV. Judul.

297

ISBN 978-967-440-870-1



9 789674 408701

SEMINAR KEBANGSAAN PENYELIDIKAN PENGURUSAN HAL EH WAL ISLAM MALAYSIA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Seminar Kebangsaan Penyelidikan Pengurusan Hal Ehwal Islam di Malaysia ini julung-julung kalinya dianjurkan oleh Fakulti Kepimpinan dan Pengurusan (FKP), Universiti Sains Islam Malaysia (USIM) bersama-sama Bahagian Penyelidikan, Jabatan Kemajuan Islam Malaysia (JAKIM) dan Majlis Agama Islam Wilayah Persekutuan (MAIWP). Seminar ini adalah satu aktiviti yang dirancang di bawah bimbingan Dato' Wan Mohamad bin Dato' Syeikh Abdul Aziz, mantan ketua pengarah JAKIM, yang telah dilantik sebagai Karyawan Tamu di Universiti Sains Islam Malaysia (USIM) dengan objektif utama untuk menerbitkan sebuah buku berkaitan pengurusan hal ehwal Islam (PHEI) di Malaysia.

Penyelidikan dan penghasilan buku PHEI di Malaysia sangat perlu supaya masyarakat di Malaysia yang pelbagai agama termasuk umat Islam dapat memahami dan seterusnya menghayati peruntukan Perlembagaan khususnya Perkara 3 yang memperuntukkan Islam adalah agama bagi Persekutuan. Di samping itu, pengurusan sumber tenaga manusia dalam PHEI turut mengalami perkembangan yang dinamik dan memerlukan pendokumentasian yang berautoriti khususnya dalam menghadapi cabaran era revolusi industri 4.0 (IR 4.0).

Sehingga kini, terdapat 29 pegawai Hal Ehwal Islam di JAKIM yang telah menjalankan penyelidikan di peringkat kedoktoran (berdasar perbincangan di JAKIM pada 25 Februari 2020), namun hasil penyelidikan mereka tidak pernah dibukukan atau diwacana serta diterbitkan bagi rujukan umum. Hal ini berbeza bagi beberapa bidang seperti bidang Kerajaan Tempatan yang terdapat beberapa buku rujukan umum, antaranya (Ahmad Atori Hussain, Kerajaan Tempatan: Teori dan Peranan di Malaysia, 1997: Dewan Bahasa dan Pustaka); dan (Phang Siew Nooi, Sistem Kerajaan Tempatan di Malaysia, 1997: Dewan Bahasa dan Pustaka).

Salah satu usaha murni pihak FKP adalah untuk mengetengahkan lagi kajian-kajian yang telah dibuat dalam konteks PHEI di Malaysia dengan penganjuran seminar ini. Justeru, seminar kali ini merupakan platform yang menghimpunkan penyelidik-penyelidik kajian peringkat doktor falsafah dalam kalangan

Pegawai Hal Ehwal Islam JAKIM, di samping ahli akademik, pelajar pasca-siswazah dan masyarakat awam untuk berkongsi kajian, ilmu serta pengalaman mereka.

SIDANG EDITORIAL

Khairunneezam Mohd Noor

Zulkiple Abdul Ghani

Amir Shahrudin

SENARAI KANDUNGAN

NO.	TAJUK	HALAMAN
1	Kata Pengantar	3
2	Aplikasi dan Perdagangan Forex: Satu Analisis Perbandingan Dr. Ahmad Zaky Bin Ali @ Tahir	7
3	Institusi Pondok : Antara Pengekalan Dan Kemerosotan Prof Madya Dr Mohd Rumaizuddin Ghazali	26
4	Manhaj Baharu Penyelidikan Pengurusan Hal Ehwal Islam Di Malaysia Prof. Dato' Dr. Zulkiple bin Abd Ghani	46
5	Falsafah Al-Qard Al-Hasan Dan Tingkahlaku Pembayaran Pinjaman Dalam Pinjaman Berkumpulan: Cadangan Model Niat Dan Kontrak Hiwalah Wan Nor Aisyah binti Wan Yussof, Abdul Ghafar bin Ismail dan Shofian bin Ahmad	58
6	Dinamisme Pembangunan Harta Wakaf Menerusi Mekanisme Amanah Pelaburan Hartanah Islam (Islamic Real Estate Investment Trust I-Reit) Di Malaysia Syahnaz Sulaiman dan Aznan Hasan	75
7	Insentif Pemeraksanaan Pensyarah Institut Tahfiz al-Quran di Malaysia Mohamad Marzuqi Abdul Rahim	93
8	Program Perubahan Organisasi Institusi Pentadbiran Islam Malaysia Sa'adi bin Awang	107
9	Penilaian Pegawai Agama terhadap program latihan manual Islam dan HIV/AIDS Hazlin binti Kadir@Shahar, Razaleigh Muhamat@Kawangit dan Rosmawati Mohamad Rasit	123
10	Kesan Pelaksanaan Amalan Sunat Terhadap Sahsiah Pelajar Tahfiz Sharifah Noorhidayah binti Syed Aziz, Khairul Anwar Mastor dan Hasnan bin Kasan	146
11	Pendidikan Islam Di Negeri Kedah Oleh Shaykh Islam Kedah, Haji Wan Sulaiman Wan Siddik (W1935) Muhammad Khairi bin Mahyuddin	160
12	Kesan Modul Bimbingan Integrasi Tazkiyah An-Nafs (MBITN) Terhadap Kecerdasan Emosi (Eq) Pelajar Tahfiz Mohd Zaharen bin Md Zahir, Md Noor bin Saper dan Nur Hallyda binti Mohd Sham	170
13	Pembinaan Kerangka Hidup Beragama Menurut Al-Quran, Hadith Dan Ulama Mohd Zamir bin Bahall	187
14	Administration of Islamic Matters And Cooperative Federalism In Malaysia Nurhafilah Musa	212
15	Diplomatik Dan Hubungan Antarabangsa Era Tunku Abdul Rahman: Satu Sorotan Sejarah Suhailiza Md.Hamdani	231
16	Satu Kajian Kes Di Pusat Bimbingan Gelandangan, Lembah Kelang (PBGLK) Prof Madya Dr Othman Ab Rahman dan Nurulhidayah Idrus	242
17	Sport in Islam: A Study on Tasawwur and Behaviour Among the Staff of Ministry of Youth and Sport Malaysia Yusaini Yusoff	249
18	Factor Of Indebtedness Among Muslim Youth Nurhamidah Binti Jalil	268

	Penerimaan Jawatankuasa Fatwa Negeri-Negeri Terhadap Keputusan Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Majlis Kebangsaan Bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia Zulfaqar bin Mamat	276
19	The Authenticity Of Electronic Document Under Islamic Law And Malaysian Law Of Evidence Mursilalaili binti Mustapa Sa'di and Abd. Rani bin Kamarudin	295
20	Pengurusan Waqaf Pendidikan di Malaysia Ke Arah Kemajuan Tamadun Ummah: Suatu Tinjauan Awal Mashitah Sulaiman, Mohd Nazir Ahmad, Suhailiza Md Hamdani dan Anita Ismail	316
21	Amalan Pensijilan Halal Malaysia Lokman Bin Ab.Rahman	317
22	Peranan Lagu Dalam Dakwah Di Kalangan Masyarakat Remaja Kalsom Ali, Muhammad Nizar Mohd Sobri & Mohammad Nashief S. Disomimba	319
23	Kesan Penggunaan Video Pendek Sebagai Medium Dakwah Kepada Remaja Kalsom Ali, Nor A'shikin Binti Abdul Halim & Mohammad Nashief S. Disomimba	320
24	Integrasi Naqli Dan Aqli Dalam Isu Etika Kaunseling Majidah Mat Jusoh dan Haslee Sharil Lim Abdullah	321
25	Pengurusan dan Pentadbiran Organisasi di Institusi Hal Ehwal Islam di Malaysia Khairunneezam Mohd Noor	322
26	Managers Perception On Organizational Management In Islamic Perspective: A Study In JAKIM Nur Hanan Ab Aziz and Khairunneezam Mohd Noor	323
27	مفهوم الدين اليهودية وموقف الإسلام منها محمد نصيف س. ديسوميما، عبد السلام س. ديسوميما، أحمد نجا مختار، كثم بنت علي	324

DINAMISME PEMBANGUNAN HARTA WAKAF MENERUSI MEKANISME AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM (ISLAMIC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST I-REIT) DI MALAYSIA

Syahnaz Sulaiman dan Aznan Hasan

Abstrak

Pembangunan institusi wakaf memainkan peranan yang signifikan dalam menyumbang kepada kemakmuran dan kemajuan sosioekonomi ummah. Objektif utama pembangunan harta wakaf adalah untuk menjamin kelestarian agihan manfaat kepada benefisiari bagi merealisasikan hasrat pewakaf demi memperoleh ganjaran pahala yang berterusan daripada Allah SWT. Masalah kekurangan sumber pendanaan merupakan antara isu utama yang dihadapi oleh sebahagian besar Majlis Agama Islam Negeri-Negeri (MAIN) selaku pemegang amanah tunggal harta wakaf (*mutawalli*) untuk memajukan aset wakaf secara mampan. Sehubungan itu, kertas ini dikemukakan bertujuan untuk meneroka dan menganalisis potensi aplikasi instrumen pasaran modal Islam iaitu amanah pelaburan hartanah Islam atau Islamic real estate investment trust (I-REIT) bagi tujuan pembangunan harta wakaf di Malaysia. Metodologi kajian ini melibatkan kaedah triangulasi (*triangulation*) merangkumi kajian kepustakaan menerusi analisis dokumen serta temubual. Kajian ini mendapati bahawa I-REIT berpotensi untuk diaplikasikan sebagai salah satu mekanisme alternatif untuk memajukan aset wakaf meskipun berdepan dengan beberapa isu berbangkit. Kajian ini seterusnya mencadangkan dua model konseptual pembangunan wakaf menerusi mekanisme I-REIT bagi memperkasa peranan wakaf secara dinamik di Malaysia.

Kata kunci: Kewangan Islam, wakaf, I-REIT, REIT Wakaf, Wakaf REIT

Abstract

The advancement of waqf institutions plays a significant role towards socio-economic well-being of the ummah. The main objective of waqf development is to ensure sustainable distribution of benefits to beneficiaries and to realize the intention of a waqif in order to gain continuous rewards from Allah SWT. Lack of funding is the main issue faced by most State Islamic Religion Councils as sole trustees of waqf (mutawalli) in order to develop waqf assets. Essentially this paper aims to explore and analyse the potential of Islamic capital market instrument namely Islamic real estate investment trust (I-REIT) as a tool to develop waqf assets in Malaysia. To achieve this goal, this study used triangulation method that involved document analysis and personal interviews. The findings of this study discovered that I-REIT has potential as an alternative mechanism to develop waqf assets despite a few issues. This paper therefore proposes two models namely REIT Waqf and Waqf of REIT (dividend) to enhance dynamism of waqf practice in Malaysia.

Keywords: Islamic finance, waqf, I-REIT, REIT Waqf, Waqf of REIT

PENDAHULUAN

Gelombang pembaharuan (*tajdid*) di kebanyakan negara Islam selepas abad ke-20 iaitu selepas kejatuhan empayar Turki Uthmaniyyah telah menyaksikan keazaman dan iltizam umat Islam untuk kembali berpegang teguh kepada ajaran Islam yang sebenar bagi mengulangi kegemilangan peradaban Islam yang lampau (Yousif, 2004; Hairul & Hisham, 2011). Tumpuan telah diberikan, antaranya dalam aspek ekonomi dan kewangan termasuklah usaha pengislahan atau transformasi institusi wakaf yang merupakan sebuah institusi yang berteraskan filantropi dan infak. Institusi wakaf telah disyariatkan dalam Islam dan berperanan sebagai alat jaringan keselamatan sosial dan ekonomi bagi menjamin agihan kekayaan yang seimbang dalam masyarakat setanding dengan peranan yang dimainkan oleh zakat (Hairul & Hisham, 2011). Lantaran itu, hak dan kebajikan golongan miskin dan memerlukan turut dibela dan dipelihara menerusi fungsi wakaf (Kahf, 1994). Pendekatan ini adalah selaras dengan ajaran Islam yang antaranya menganjurkan konsep persaudaraan serta keadilan dalam ekonomi.

Semenjak tiga dekad yang lalu, bidang kewangan Islam telah berjaya menarik minat dan perhatian ramai pengkaji untuk menganalisis serta menilai pelaksanaan sistem tersebut (Ihsan & Adnan, 2009). Namun, kajian berkaitan dengan pembangunan wakaf khususnya yang mengintegrasikan aplikasi instrumen kewangan Islam moden secara relatifnya kurang diberikan perhatian. Malaysia merupakan antara negara yang berada di barisan hadapan dalam sektor kewangan Islam serta disegani di peringkat global kerana mempunyai landskap kewangan Islam yang dinamik bertaraf antarabangsa (Bank Negara Malaysia, 2010). Sungguhpun demikian, realitinya pembangunan aset wakaf dengan menggunakan instrumen kewangan Islam kontemporari masih berada pada tahap yang kurang memberangsangkan. Senario ini jelas menggambarkan bahawa pembangunan institusi wakaf tidak berkembang pantas dan seiring dengan pertumbuhan sistem kewangan Islam. Walau bagaimanapun, trend ini nampaknya semakin berubah semenjak sedekad yang lalu. Kesedaran untuk memberikan nafas baharu terhadap usaha pembangunan institusi wakaf telah mula diberikan perhatian oleh umat Islam di kebanyakan negara Islam melalui inisiatif pertubuhan bukan kerajaan (NGO), badan korporat dan agensi kerajaan (Ihsan & Ibrahim, 2011).

Sejajar dengan perkembangan pesat sistem kewangan Islam, sudah tiba masanya pengurusan aset wakaf turut dibangunkan secara dinamik agar setanding dengan sistem kewangan Islam (Suruhanjaya Sekuriti, 2007). Hal ini disebabkan sistem ekonomi Islam, dalam konteksnya yang lebih luas akan lebih sempurna menerusi integrasi institusi wakaf bagi mengharmonikan fungsi dan pelaksanaan sistem tersebut. Sehubungan itu, kajian ke arah memperkasa peranan institusi wakaf di Malaysia khususnya bagi mengenalpasti pendekatan ke arah memajukan aset-aset wakaf secara lebih kreatif dan inovatif amat relevan dan signifikan berdasarkan realiti serta senario semasa. Salah satu mekanisme yang wajar diberikan perhatian

ialah menerusi aplikasi instrumen amanah pelaburan hartanah Islam atau *Islamic real estate investment trust* (I-REIT).

KONSEP DAN PERANAN WAKAF

Perkataan wakaf berasal daripada bahasa Arab “al-waqf” yang merupakan kata terbitan (masdar) daripada kata kerja waqafa. Daripada sudut bahasa, al-waqf bermaksud al-qat’ iaitu berhenti (Majma’ al-Lughah al ‘Arabiyyah, 2004). Perkataan al-waqf juga sinonim dengan al-habs yang bermaksud penahanan, *al-man*bererti larangan dan al-tasbil iaitu menyalurkan pada jalan Allah. Menurut Mu’jam al-Wasit, al-waqf ialah menahan pemilikan dengan pewakaf atau Allah SWT. Daripada sudut istilah, wakaf ialah suatu dedikasi harta yang melibatkan pengorbanan harta bagi mendeka’ kan diri kepada Allah SWT. Daripada sudut istilah, wakaf ialah suatu dedikasi harta yang melibatkan pengorbanan harta bagi mendekatkan diri kepada Allah SWT (*taqarrub ila Allah*) secara berkekalan berserta tujuan yang tertentu ke arah kebajikan (Abu Zuhrah, 1972; Cizacka, 1998). Berdasarkan konsep wakaf, fizikal aset yang diwakafkan ditahan dan hanya manfaatnya sahaja diagihkan bagi tujuan kebajikan (Ibn Qudamah, 1985, h. 348). Hakikatnya konsep wakaf adalah begitu holistik kerana tidak hanya mencakupi aspek ibadat yakni pengabdian diri kepada Allah SWT malah turut melibatkan elemen muamalah sesama insan berlandaskan kepada prinsip mahabbah (kasih sayang), kerjasama dan *ta’awun* (bantu-membantu) (Sulaiman, 2008). Sehubungan itu, selaras dengan konsep sadaqah jariyah yang sinonim dengan wakaf, pewakaf bukan sahaja dijanjikan ganjaran pahala yang berkekalan di akhirat bahkan wakaf yang dilaksanakan turut menyumbang ke arah kesejahteraan serta kemaslahatan ummah di dunia ini.

Dari sudut sejarah, institusi wakaf yang bercirikan kekal telah memberikan implikasi yang besar terhadap pembinaan ketamadunan serta pembangunan sosioekonomi umat Islam merentasi pelbagai zaman (Cizacka, 1998; Nik Hassan, 2008; Yildirim, 2011). Sumbangan wakaf yang begitu signifikan telah mendapat perhatian ramai penyelidik Barat seperti Hodgson (1974) yang mengibaratkan peranan wakaf sebagai “a vehicle for financing Islam as a society” atau instrumen bagi membiayai kelangsungan hidup umat Islam. Sebahagian besar daripada aspek peribadatan, pendidikan, kesihatan dan penyediaan infrastruktur asas seperti jalan raya, terusan air, jambatan (Sait & Lim, 2006), rumah perlindungan untuk anak yatim dan musafir (*caravanserai*), serta dapur awam (*imaret*) yang menyediakan makanan kepada golongan miskin telah dibiayai hasil daripada penggemblengan aset wakaf secara efisien (Hoexter, 1998; Kuran, 2012a) tanpa melibatkan sebarang kos kepada kerajaan (Cizacka, 1998; Mohsin, 2011). Hal ini secara tidak langsung telah melonjakkan fungsi wakaf sebagai komponen penting yang mendasari sektor ijtima’ (sosial) dalam sistem ekonomi Islam (Kastin & Ahmad, 2010).

Harta-harta wakaf juga terdiri daripada rangkaian aset berkualiti tinggi seperti tanah pertanian, kompleks komersial dan hotel yang bukan sahaja berupaya menjana pendapatan,

malah turut menyediakan peluang pekerjaan kepada masyarakat (Mohsin, 2010). Sejalan dengan perubahan zaman, aset-aset wakaf juga telah berkembang dan tidak lagi terbatas kepada harta tak alih seperti tanah dan bangunan, malah turut merangkumi pelbagai bentuk harta alih seperti wang tunai, saham, sukuk serta harta intelek seperti hakcipta, hak dagangan dan paten selagi mana harta-harta tersebut berupaya untuk menjana manfaat secara berterusan kepada benefisiari (Kahf, t.t; Kahf, 1999).

Berdasarkan kajian lepas, pembangunan harta wakaf menerusi struktur “internal REIT” yang dilaksanakan oleh Majlis Ugama Islam Singapura (MUIS) telah memberikan impak positif terhadap kemajuan aset wakaf di negara tersebut. Di samping itu, pelaksanaan wakaf saham syarikat oleh Johor Corporation (JCorp) secara tidak langsung turut melibatkan unit-unit saham I-REIT yang telah menyumbang terhadap kelestarian agihan manfaat wakaf kepada masyarakat Islam di negeri Johor. Hal ini seterusnya melahirkan motivasi agar kajian lanjut dilaksanakan untuk menilai potensi pembangunan wakaf menerusi struktur I-REIT.

AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM (ISLAMIC REAL ESTATE INVESTMENT TRUST/I-REIT)

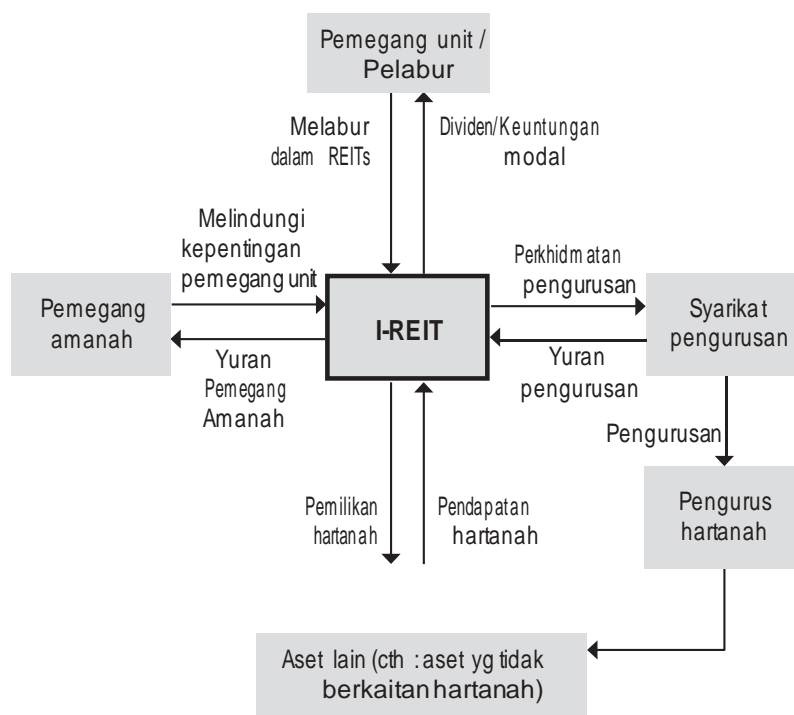
Amanah Pelaburan Hartanah Islam (*Islamic Real Estate Investment Trust*) atau I-REIT merupakan instrumen pelaburan secara kolektif (sebagaimana dana unit amanah/unit trust) melalui pengumpulan dana daripada pelabur bagi tujuan pembelian, pengurusan dan penjualan aset hartanah seperti rumah kediaman, bangunan komersial, ladang, gudang tempat letak kereta atau aset-aset kewangan lain yang berkaitan dengan hartanah seperti saham syarikat hartanah dan sukuk yang diterbitkan oleh syarikat hartanah (Suruhanjaya Sekuriti, 2007). Instrumen ini memberi peluang kepada pelabur untuk melabur dalam sektor hartanah tanpa terlibat secara langsung dalam sektor tersebut selain tidak memerlukan modal yang besar (Suruhanjaya Sekuriti, 2006). Pemilik satu unit I-REIT sebenarnya merupakan pemilik terhadap pemilikan benefisial bagi hartanah di dalam portfolio I-REIT. I-REIT memberikan pulangan secara berkala kepada pelabur dalam bentuk dividen atau agihan yang stabil hasil daripada bayaran sewa yang dibayar oleh penyewa hartanah. Di samping itu, pemegang unit juga menerima pendapatan dalam bentuk pulangan yang dijana daripada kenaikan modal sepanjang tempoh pegangan dan pelaburan. (Suruhanjaya Sekuriti, 2006).

Bagi pihak penerbit REIT, instrumen ini merupakan salah satu alat kewangan bagi mendapatkan modal daripada para pelabur bagi tujuan membiayai perniagaan atau projek secara ekuiti berbanding dengan secara hutang (sukuk/bon) seperti projek menaik taraf dan menyelenggara kemudahan infrastruktur lapangan terbang (Messer, 2011), hospital dan hotel

(Oii & Har, 2010). Perkara ini selaras dengan fungsi pasaran modal sebagai platform memobilasi modal daripada sektor yang mempunyai lebih kepada sektor yang memerlukan ke arah meningkatkan lagi tahap kecekapan ekonomi sesebuah negara (S. Mishkin, 2010).

Secara umumnya terdapat dua kategori REIT iaitu REIT yang tersenarai dan REIT yang tidak tersenarai (Hwa, 2009). REIT tersenarai ialah REIT yang didagangkan di Bursa Malaysia. REIT kategori ini merupakan sekuriti yang didagang secara umum di bursa iaitu penawaran serta permintaan pasaran menentukan harga unit REIT sama seperti harga saham syarikat. Manakala REIT tidak tersenarai berfungsi seperti unit saham amanah yang boleh dijual beli melalui syarikat pengurus atau melalui ejen yang berautoriti (Suruhanjaya Sekuriti, 2007).

Secara asasnya REIT ialah sebuah syarikat yang ditubuhkan bagi menguruskan unit-unit amanah hartanah. Portfolio pelaburan REIT terdiri daripada aset-aset hartanah yang menjana pendapatan termasuk instrumen kewangan berasaskan hartanah yang lain. Rajah 1 menjelaskan hubungan yang wujud antara pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam struktur dana ini. Kontrak antara para pelabur, syarikat pengurusan dan pemegang amanah dalam struktur I-REIT dimeterai dalam satu surat ikatan perjanjian yang menggariskan objektif I-REIT, polisi, tugas dan tanggungjawab syarikat pengurusan dan pemegang amanah (Phuah, 2005). Para pelabur yang membeli unit-unit I-REIT sebenarnya memiliki pemilikan bermanfaat atau *beneficial ownership* terhadap dividen atau keuntungan yang dijana oleh aset di dalam portfolio I-REIT (Dasrol, 2012).



Rajah 1: Struktur I-REIT

Manakala pemegang amanah berperanan melindungi kepentingan para pelabur di samping menjaga pemilikan hartanah bagi pihak pelabur. Syarikat pengurusan berfungsi dalam menyediakan perkhidmatan tadbir urus secara profesional selain mempunyai kepakaran dalam pengurusan risiko (Garis Panduan REIT 2018). Pengurus dana pula bertanggungjawab menjaga kepentingan ahli lembaga pengarah dan para pemegang saham I-REIT (Alias & Soi, 2011). Manakala pengurus hartanah bertanggungjawab menguruskan khidmat penyelenggaraan aset-aset yang terdapat dalam portfolio I-REIT (Garis Panduan REIT 2018).

PERKEMBANGAN INDUSTRI I-REIT DI MALAYSIA

Malaysia telah dinobatkan sebagai pelopor pembangunan I-REIT kerana telah melancarkan instrumen yang pertama seumpamanya di dunia menerusi pelancaran Al-Aqar KPJ REIT yang disenaraikan pada bulan Ogos 2006. Sehingga kini terdapat 4 I-REIT yang beroperasi di Malaysia iaitu Al-Aqar Healthcare REIT, KLCC REIT, AXIS REIT dan Salam REIT dengan saiz pasaran bernilai RM18.75 bilion berbanding keseluruhan saiz pasaran industri REIT di negara ini berjumlah RM 22.68 bilion setakat Jun 2020 (Suruhanjaya Sekuriti, 2020).

Pengenalan I-REIT di Malaysia dikawal selia oleh beberapa garis panduan yang telah dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia iaitu Garis Panduan Dana Amanah Hartanah Islam 2005 dan Garis Panduan Dana Amanah Hartanah 2008. Pelancaran I-REIT begitu signifikan bagi meluaskan segmen pelaburan beretika (*ethical investment*). Pendekatan ini memberi ruang dan peluang kepada pelabur Muslim di peringkat global khususnya dari Timur Tengah untuk menjamin dan meningkatkan keuntungan pelaburan berlandaskan prinsip-prinsip syariah (Ibrahim & Ong, 2008; Newell & Osmadi, 2010; Ooi & Har, 2010).

Garis Panduan REIT Pindaan 2018

Pada tahun 2018, kedua-dua garis panduan tersebut telah digantikan dengan Garis Panduan REIT Tersenarai dan pindaan terhadap Garis Panduan REIT bagi untuk menyemarakkan lagi pertumbuhan pasaran REIT dengan meliberalisasikan skop aktiviti yang dibenarkan dan boleh dilaksanakan oleh REIT, meningkatkan keperluan tadbir urus dan untuk menyelaras keperluan pasca penyenaraian REIT tersenarai yang harus mencapai kecekapan pasaran yang lebih besar. Liberalisasi ini turut memberi ruang kepada pihak bukan syarikat hartanah untuk turut menyertai pasaran REIT ke arah merancakkan lagi pasaran REIT menerusi penawaran REIT tidak tersenarai.

REIT juga dibenarkan untuk membangunkan semula hartanah sedia ada atau memperoleh tanah kosong untuk tujuan membangunkan hartanah baharu. Pendekatan ini melebarkan skop aktiviti yang boleh dilaksanakan oleh REIT, yang antara lain membolehkan syarikat dana tersebut mengembangkan lagi portfolio hartanah untuk menjana pendapatan.

Suruhanjaya Sekuriti menyedari bahawa dengan membenarkan REIT melaksanakan pembangunan semula hartanah yang lama dan mengambil alih tanah kosong untuk tujuan membangunkan hartanah yang baharu membolehkan syarikat-syarikat REIT mengembangkan portfolio hartanah untuk menjana pendapatan dan seterusnya meningkatkan lagi hasil bagi kepentingan pemegang unit (Suruhanjaya Sekuriti, 2016, Public Consultation Paper No.3/2016). Garis Panduan terkini juga mengiktiraf aset-aset yang dipajak secara swasta (*private leasing*) dimasukkan ke dalam portfolio REIT. Justeru, berdasarkan pindaan terkini, aset berstatus pajakan (*leasehold*) boleh dimasukkan ke dalam portfolio REIT berbanding sebelum ini yang hanya membenarkan aset berstatus pegangan bebas (*freehold*) disuntik ke dalam REIT. Perkembangan ini memberi nafas baharu untuk menggalakkan pertumbuhan industri REIT dan I-REIT di negara ini

Seungguhpun demikian, pendekatan ini tertakluk kepada peraturan yang ketat bagi menjaga kepentingan pelabur misalnya memastikan tempoh pajakan terus kekal untuk menjamin pulangan dividen kepada pelabur. Aset bertaraf *lease hold* secara amnya berdepan dengan risiko penamatan tempoh pajakan iaitu tempoh pegangan pajakan akan berkurangan atau tamat. Apabila tempoh tamat, aset berkenaan perlu dikembalikan kepada *lessor* (pemajak). Nilai REIT mungkin akan turut terjejas oleh tempoh pajakan yang makin berkurangan atau tamat tempoh pajakan tanah, dan ini boleh menyebabkan berlakunya penurunan harga unit (Moneysense, 2018). Sehubungan itu, Garis Panduan REIT Tersenarai 2018 menetapkan parameter bahawa jumlah nilai pelaburan melalui perjanjian pajakan, iaitu hartanah yang mempunyai baki tempoh pajakan kurang daripada 30 tahun tidak boleh melebihi 25% daripada jumlah nilai aset REIT semasa penyenaraian atau pengambilalihan.

Jika dinilai dari sudut positif, berkemungkinan terdapat ruang untuk aset hartanah wakaf turut disuntik ke dalam REIT bagi jangka masa tertentu yang boleh diqiaskan dengan aset bertaraf *leasehold*. Sehingga ke hari ini, belum terdapat sebarang cubaan untuk membangunkan REIT Wakaf. Namun, pihak SC sentiasa terbuka untuk menilai dan menimbang sebarang kertas cadangan yang dapat menyumbang kepada kemajuan industri REIT dan wakaf.

Prestasi I-REIT

Secara umumnya I-REIT dikenalpasti sebagai kumpulan aset kewangan yang mempunyai ketahanan (*defensive*) serta berisiko rendah (Newell & Osmadi, 2009) terutama sekali ketika berhadapan dengan persekitaran pasaran yang tidak menentu (Yeap, 2011). Ini disebabkan portfolio pelaburan REIT yang pelbagai (*diversified portfolio*) merentasi berbagai-bagai kumpulan aset seperti sektor hartanah dan saham syarikat hartanah (Suruhanjaya Sekuriti, 2007).

I-REIT turut menunjukkan prestasi yang memberangsangkan serta mampu bertahan semasa berlakunya krisis kewangan global berbanding REIT konvensional (Newell & Osmadi, 2010). Struktur REIT secara umumnya merupakan kelas aset yang lebih cair berbanding dengan pelaburan dalam hartanah kerana boleh dijual beli pada waktu semasa (real time) seperti saham yang merentasi pelbagai sektor dan kedudukan geografi (Che & Mills, 2010).

Pulangan I-REIT juga adalah sekitar 6-7% iaitu lebih tinggi berbanding dengan pulangan daripada bon dan simpanan tetap dalam produk konvensional (Bursa Malaysia, 2011). I-REIT juga menawarkan lebih 90% daripada pendapatan bersih kepada para pemegang unit. Oleh itu, I-REIT layak untuk menikmati insentif pengecualian cukai cukai sekiranya mengagihkan sekurang-kurangnya 90% daripada keuntungannya kepada pemegang unit. (Amanah Pelaburan Harta Tanah/Tabung Amanah Harta (REIT/PTF)–Gambaran Keseluruhan Ketetapan Umum No. 8/2012, Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia).

Walau bagaimanapun, dalam persekitaran ekonomi yang kian mencabar akhir-akhir ini susulan penularan wabak Covid-19, pasaran REIT Malaysia berkemungkinan akan turut terjejas berikutan penurunan kadar kutipan sewa yang akan turut mempengaruhi pendapatan syarikat REIT dan dividen yang bakal dibayar kepada pelabur.

CIRI-CIRI AMANAH PELABURAN HARTANAH ISLAM (I-REIT)

Kriteria utama yang membezakan REIT konvensional dengan I-REIT ialah pelantikan Penasihat Syariah yang berperanan menasihati pengurus dana I-REIT mengenai aspek pematuhan Syariah. Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah Tersenarai 2018 dan Garis Panduan Amanah Pelaburan Hartanah 2008 (Pindaan 2018) menetapkan I-REIT hendaklah mematuhi prinsip-prinsip syariah dengan memastikan aktiviti sewaan dalam premis I-REIT bebas daripada aktiviti kewangan yang berasaskan riba, perjudian, pengeluaran produk tidak halal atau yang berkaitan dengannya, insurans konvensional, aktiviti hiburan yang bertentangan dengan syariah, pengeluaran atau penjualan rokok atau yang berkaitan dengannya, perniagaan saham tidak patuh syariah dan sebarang aktiviti lain yang dianggap tidak patuh syariah.

Sekiranya terdapat penyewa sedia ada terlibat dengan perniagaan yang bercampur antara halal dan haram, hasil sewa yang diperoleh daripada aktiviti perniagaan yang tidak patuh syariah hendaklah tidak melebihi tanda aras 20% daripada keseluruhan pendapatan sewa. Namun selepas tempoh 10 tahun, kadar tidak patuh syariah hendaklah dikurangkan agar tidak melebihi 5%.

Garis Panduan REIT yang baharu turut memberi kelonggaran kepada REIT konvensional untuk beralih kepada I-REIT dengan syarat hasil pendapatan sewa tidak patuh syariah berada di bawah paras 40% daripada keseluruhan jumlah sewa. Manakala, REIT konvensional yang telah beralih kepada I-REIT, kadar pendapatan sewa tidak patuh syariah hendaklah dipastikan kurang

daripada 20% selepas tahun kewangan kelima peralihan dan kurang daripada 5% selepas tahun ke-10. I-REIT tidak dibenarkan mengambil alih aset yang kesemua penyewanya menjalankan aktiviti tidak patuh syariah meskipun kesemua hasil pendapatan sewaan berada di bawah tanda aras 20% atau 5% bagi memelihara imej I-REIT. Sekiranya I-REIT gagal mengurangkan peratusan sewaan tidak patuh syariah kurang daripada 20% (10 tahun pertama) atau 5% (selepas 10 tahun), jumlah lebihan sewaan tidak patuh syariah hendaklah disalurkan kepada baitulmal atau badan amal kebajikan sebagaimana yang disarankan oleh penasihat syariah.

Segala bentuk pelaburan, simpanan dan pembiayaan instrumen I-REIT juga hendaklah dipastikan mematuhi prinsip syariah termasuklah mendapatkan perlindungan takaful. Walau bagaimanapun, sekiranya syarikat takaful tidak berupaya menyediakan perlindungan, I-REIT dibenarkan mengambil perlindungan daripada syarikat insurans konvensional. I-REIT juga dibenarkan untuk menggunakan instrumen derivatif Islam bagi tujuan lindung nilai atau derivatif konvensional sekiranya tiada produk derivatif Islam. Kedua-dua garis panduan REIT turut memperuntukkan klausa baharu mengenai tanda aras (*benchmark*) ketidakpatuhan syariah yang dibenarkan untuk tempoh 10 tahun pertama penubuhan. Ini termasuk semasa tempoh peralihan (*conversion*) sesebuah tabung REIT konvensional kepada I-REIT untuk tempoh lima dan 10 tahun.

Pindaan Garis Panduan terkini secara amnya memberikan sedikit kelonggaran kepada I-REIT yang telah beroperasi lebih 10 tahun menerima hasil sewa tidak patuh syariah pada kadar tidak melebihi 5%. Pendekatan ini membuka lebih banyak ruang kepada I-REIT untuk mendapatkan potensi penyewa baharu. Sungguhpun demikian, I-REIT tidak dibenarkan menguasai premis yang sebahagian besar aktivitinya tidak patuh syariah meskipun hasil sewaan tidak patuh syariah tidak melebihi tanda aras 20%.

PEMBANGUNAN HARTA WAKAF MENERUSI STRUKTUR “INTERNAL REIT” DI SINGAPURA

Berdasarkan pengalaman Majlis Agama Islam Singapura (MUIS), melalui struktur “internal REIT”, harta wakaf dimasukkan ke dalam satu kumpulan aset di kawasan strategik di Singapura melalui proses istibdal. Aset-aset wakaf yang tidak berkualiti telah digantikan dengan bangunan komersial yang bernilai tinggi di lokasi strategik di Singapura. Pendekatan ini telah menjana pendapatan dalam bentuk hasil sewaan yang lebih tinggi berbanding sebelumnya (Abdul Karim, 2010 & 2011). Sebelum ini benefisiari wakaf di Singapura mendapat manfaat atau pulangan yang agak rendah. Menerusi migrasi aset wakaf yang lama dan kurang kurang berkualiti kepada aset baharu yang lebih bernilai tinggi, pendapatan wakaf dapat ditingkatkan menerusi pulangan dividen yang lebih baik (Abdul Karim 2012).

CADANGAN APLIKASI MEKANISME I-REIT DALAM PEMBANGUNAN HARTANAH WAKAF

Secara amnya terdapat dua model konseptual pembangunan wakaf menerusi mekanisme I-REIT yang dicadangkan dalam kajian ini iaitu REIT Wakaf dan Wakaf REIT atau wakaf dividen REIT. Menerusi model REIT Wakaf, aset hartanah wakaf yang terpendam berupaya dicairkan bagi meningkatkan pendapatan kepada pemegang saham yang juga benefisiari wakaf.

Model konseptual REIT Wakaf yang melibatkan yang melibatkan “penjualan aset wakaf secara sementara atau bertempoh” bagi membolehkan aset- aset wakaf dicairkan bertujuan untuk mendapatkan modal untuk pembangunan wakaf. Pendekatan ini adalah seperti akad *al-hukr* yang melibatkan tempoh pajakan aset wakaf untuk tempoh yang lama sehingga boleh mencapai 99 tahun. Perundangan Malaysia turut mengiktiraf kedudukan aset wakaf bertaraf hakmilik bertempoh atau pegangan pajakan (*leasehold*). Perkara ini disahkan lagi oleh keputusan Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan bagi Hal Ehwal Ugama Islam Malaysia kali ke-65 yang memutuskan bahawa mewakafkan tanah hak milik terhad (*leasehold*) adalah sah dan diterima syarak (Jakim, 2009). Menerusi kaedah ini, aset-aset wakaf yang sebelum ini terpendam dan tidak produktif dapat dicairkan untuk memberi pulangan yang lebih kompetitif kepada benefisiari wakaf. Struktur REIT menekankan aspek penguasaan aset menerusi jual beli bagi memastikan aset-aset hartanah kekal berada di dalam portfolio untuk kepentingan pelabur. Jangka hayat sesebuah I-REIT termasuk REIT Wakaf yang bersifat kekal amat penting bagi meningkatkan keyakinan pelabur untuk melabur dalam REIT Wakaf terutama sekali bagi pelabur institusi yang akan memegang unit-unit untuk tempoh yang lama (Dasrol Jaapar, 2012).

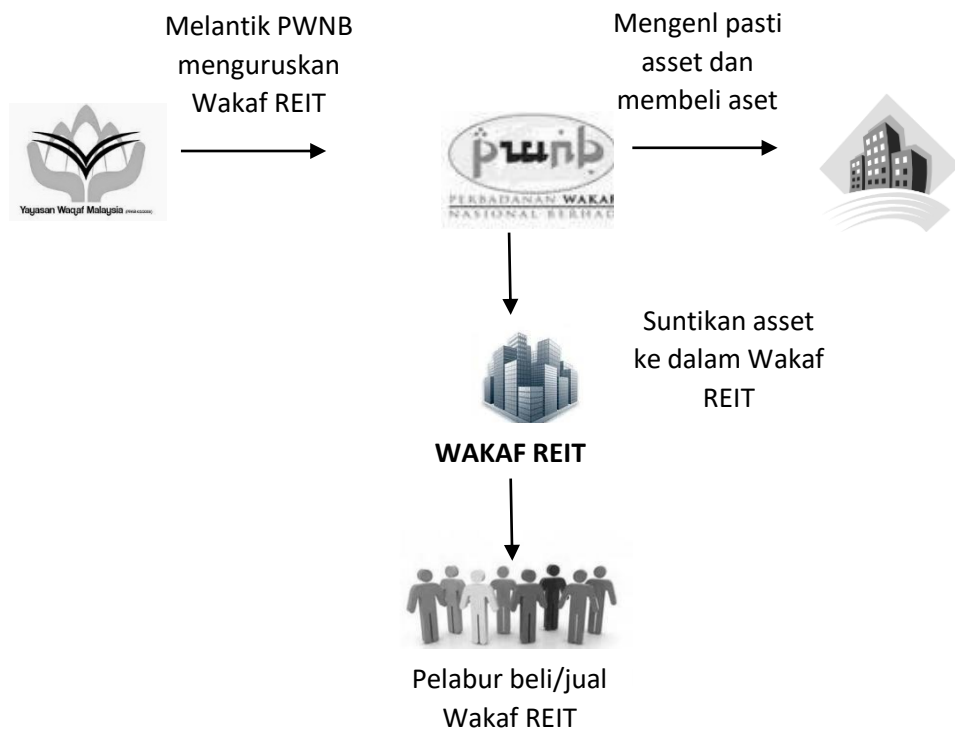
REIT Wakaf

Penubuhan REIT Wakaf dimeterai menerusi penetapan klausa *right of first refusal* dalam terma perjanjian khusus untuk melindungi aset hartanah wakaf. Klausa ini juga merupakan suatu jaminan bahawa aset berkenaan tidak boleh dijual atau dilepaskan kepada pihak yang lain kerana memberi keutamaan kepada penaja untuk mengambil alih kembali aset-aset dalam portfolio pada masa hadapan. Dalam konteks urus niaga biasa, sekiranya pihak dengan hak penolakan pertama menolak hak tersebut, bidaan seterusnya boleh dibuka kepada pihak-pihak lain yang berminat.

Kepentingan penetapan klausa *right of first refusal* terbukti berdasarkan pengalaman Al-Hadharah Boustead REIT yang telah diswastakan selepas beroperasi selama tujuh tahun. Dalam hal ini, Boustead Group sebagai penaja mendapat hak untuk membeli kembali aset daripada Al-Hadharah Boustead REIT menerusi pembelian kembali semua unit yang beredar dalam pasaran dengan tawaran harga yang telah dipersetujui bersama (Mohamad Hisham Hashim, 2014).

Bagi memelihara aset hartanah wakaf dalam model REIT Wakaf, penaja boleh menggunakan pendekatan yang sama untuk mendapatkan kembali unit-unit yang diedarkan kepada pelabur menerusi penebusan (*redemption*) unit-unit tersebut pada suatu harga yang dipersetujui oleh pemegang-pemegang unit. Dengan itu, penaja dapat kembali menguasai kesemua saham dan melaksanakan proses pemindahan hak milik aset daripada portfolio Wakaf REIT kembali kepada penaja (Daud Bakar, 2014).

Penetapan klausa tersebut dapat mengelakkan berlakunya pemindahan pemilikan atau penjualan aset wakaf kepada pihak yang lain dan seterusnya memelihara kekekalan matlamat wakaf.



Rajah 2: Mekanisme Penubuhan Wakaf REIT

Mekanisme REIT Wakaf

Rajah 2 menunjukkan mekanisme penubuhan REIT Wakaf yang dapat diringkaskan seperti berikut:

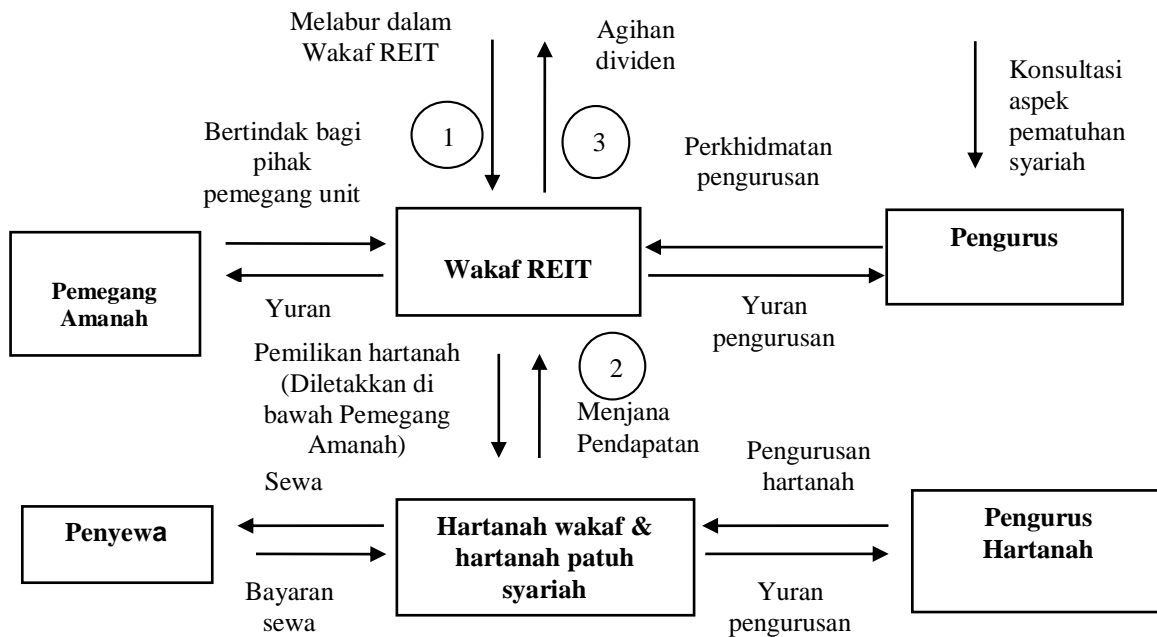
1. Pihak penaja iaitu Perbadanan Wakaf Nasional Berhad (PWNB) (anak syarikat Yayasan Wakaf Malaysia) akan mengenal pasti aset hartanah wakaf dan aset hartanah patuh syariah yang berkualiti tinggi dan berpotensi untuk dimasukkan ke dalam REIT Wakaf.
2. Aset hartanah yang telah dikenal pasti akan disuntik ke dalam syarikat dana REIT Wakaf melalui proses jual dan beli yang dimeterai melalui perjanjian.
3. Penetapan klausa *right of first refusal* dibuat dalam perjanjian. Klausa ini penting bagi memastikan aset wakaf tidak dijual kepada pihak ketiga sekiranya REIT Wakaf tidak meneruskan

operasi pada masa depan. Pemilikan aset wakaf akan berpindah Kembali kepada PWNB yang mewakili MAIN dan benefisiari.

4. Menerusi proses penjualan aset kepada REIT Wakaf, PWNB selaku penaja akan menerima bayaran 50% dalam bentuk tunai dan 50% lagi dalam bentuk pegangan unit-unit dalam Wakaf REIT menjadikan PWNB sebagai pemegang saham terbesar dan membolehkan PWNB mempunyai kawalan yang lebih dalam REIT Wakaf (Sahrin Munir, 2014; Ismail Kamat, 2013; Rosdi Mohd Idris, 2013). Wang tunai *lump sum* yang diperoleh oleh PWNB boleh digunakan bagi tujuan membiayai projek wakaf atau pembelian aset yang baharu yang kemudiannya akan turut disalurkan bagi tujuan pembangunan wakaf. Sekiranya PWNB membeli aset yang baharu, aset berkenaan juga boleh disuntik kembali ke dalam REIT Wakaf bagi meningkatkan saiz portfolio.
4. Syarikat pengurus dana akan menerbitkan unit-unit untuk ditawarkan kepada para pelabur institusi dan individu di kaunter (OTC) yang boleh dibeli daripada agen yang dilantik seperti bank-bank Islam. Unit-unit tersebut boleh dijual pada harga nominal RM1.00 dengan nilai pembelian minimum misalnya sebanyak RM300.00.
5. Para pelabur yang membeli unit diberikan pilihan untuk melepaskan pegangan unit-unit REIT bagi tujuan wakaf sama ada kesemuanya atau mengikut peratusan tertentu. Bagi menjadikan struktur ini lebih fleksibel dan menarik perhatian pelabur, para pelabur boleh diberi pilihan untuk melaksanakan wakaf unit-unit I-REIT secara bertempoh misalnya setahun atau dua tahun yang pertama. Amalan wakaf sementara (*waqf muaqqat*) diharuskan dalam Mazhab Maliki bahkan turut dikanunkan di beberapa negeri di Malaysia seperti Wilayah Persekutuan, Sarawak, Johor dan Terengganu.
6. Hartanah patuh syariah akan menjana pendapatan kepada REIT Wakaf. Seterusnya REIT Wakaf membuat agihan kepada pelabur dalam bentuk dividen yang akan dibayar secara tahunan atau dua kali setahun. Dalam hal ini, REIT Wakaf akan membuat agihan sebanyak 90% daripada pendapatannya kepada para pelabur bagi membolehkannya mendapat pengecualian cukai di peringkat tabung.

**Perbadanan Wakaf Nasional Berhad
(PWNB)**

**Penasihat
Syariah**



Rajah 3: Model Konseptual REIT Wakaf

Rajah 3 menunjukkan model konseptual REIT wakaf yang terdiri daripada penaja, pengurus dana, pemegang amanah, penasihat syariah dan pengurus hartanah.

1. PWNM sebagai penaja menyuntik hartanah wakaf/hartanah patuh Syariah ke dalam syarikat REIT bagi membentuk REIT Wakaf.
2. Hartanah wakaf/hartanah patuh Syariah menjana pendapatan daripada hasil sewaan dan dibayar kepada REIT Wakaf.
3. REIT Wakaf membuat agihan dividen untuk dibayar kepada para pelabur/benefisiari wakaf.

Ciri-Ciri REIT Wakaf

1. Jangka hayat sesebuah I-REIT termasuk REIT Wakaf yang bersifat kekal amat penting bagi meningkatkan keyakinan pelabur untuk melabur dalam REIT Wakaf terutama sekali bagi pelabur institusi yang akan memegang unit-unit untuk tempoh yang lama (Dasrol Jaapar, 2012). Penetapan klausa right of first refusal dalam perjanjian antara penaja dan syarikat dana REIT bagi memelihara kekekalan hartanah wakaf daripada dijual kepada pihak ketiga.

2. Penjualan aset hartanah daripada PWNB sebagai penaja membolehkan PWNB menerima bayaran tunai *lump sum* daripada Wakaf REIT dan seterusnya membolehkan penaja menggunakan wang tersebut bagi tujuan pembangunan wakaf.
3. Pendapatan bagi syarikat REIT Wakaf dijana daripada hasil sewaan yang dimeterai oleh para penyewa.
4. Klausula *first right of refusal* dalam perjanjian REIT Wakaf memberi hak kepada PWNB untuk membeli kembali aset yang dijual kepada REIT Wakaf sekiranya dana tidak beroperasi pada masa hadapan.
5. Penawaran unit-unit Wakaf REIT dibuat di kaunter dan tidak didagangkan di bursa bagi memelihara nilai Wakaf REIT daripada risiko ketidakpastian pasaran.
6. Bagi meluaskan dan membudayakan amalan wakaf dalam masyarakat serta mencapai matlamat penubuhan REIT Wakaf, konsep wakaf dalam struktur I-REIT dilaksanakan secara fleksibel iaitu para pelabur yang membeli unit REIT boleh mewakafkan keseluruhan unit-unit yang dibeli secara kekal atau boleh dibuat secara bertempoh. Pelabur juga dibenarkan untuk mewakafkan sebahagian hasil dividen dan mengambil sebahagian yang lain.

Wakaf REIT (Dividen)

Model kedua ialah Wakaf REIT atau wakaf dividen REIT yang dapat diaplikasi di peringkat pelabur. Menerusi Wakaf REIT, pelabur yang memegang unit I-REIT boleh melaksanakan wakaf unit-unit I-REIT yang dipegang sama ada secara kekal atau bertempoh sepanjang tempoh pegangan unit. Pelaksanaan wakaf bertempoh adalah selaras dengan pandangan dalam Mazhab Maliki dan diiktiraf dalam konteks undang-undang di Malaysia misalnya dalam misalnya artikel 17 dan 18 Kaedah- Kaedah Wakaf Johor 1983, Seksyen 2, Majlis Islam Sarawak Ordinance 2001 dan Seksyen 18, Enakmen Wakaf (Terengganu) 2016. Amalan wakaf sementara ini turut disokong oleh sarjana Islam seperti Monzer Kahf yang menganjurkan amalan wakaf bertempoh bagi meluaskan pelaksanaan wakaf dalam kalangan umat Islam.

Amalan wakaf saham syarikat secara amnya sudah lama dilaksanakan di Malaysia oleh Johor Corporation (JCorp) menerusi fatwa di peringkat negeri serta keputusan Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan. Bahkan, sebahagian saham syarikat yang diwakafkan oleh JCorp sebenarnya turut meliputi unit-unit saham REIT yang diwakili oleh saham Al-Aqar Healthcare REIT. Wakaf saham syarikat atau perniagaan turut diiktiraf sebagai satu mekanisme

untuk berwakaf menerusi peruntukan undang-undang di Johor, Melaka dan Perak. Perkembangan yang menarik dapat dilihat di negeri Perak menerusi Seksyen 10 (2), Enakmen Wakaf (Perak) 2016 yang memperuntukkan secara spesifik mengenai “saham-saham amanah atau instrumen-instrumen kewangan yang lain” turut sah untuk dijadikan wakaf.

Umumnya, unit REIT sebagai aset kewangan adalah sah untuk diwakafkan sebagaimana saham syarikat. Keuntungan atau dividen yang dijana daripada pegangan unit REIT dapat disalurkan untuk tujuan wakaf (Mahamood & Mohamad, 2009). Perkara ini turut diperakui oleh beberapa sarjana Islam seperti Mohd. Daud Bakar (2014), Monzer Kahf (2014) dan Engku Rabiah (2014) yang berpendapat harus mewakafkan unit amanah termasuk I-REIT dengan mewakafkan keseluruhan atau sebahagian unit yang dipegang. Dana yang terkumpul dapat dimanfaatkan untuk tujuan pembangunan wakaf secara lestari untuk kemaslahatan sosioekonomi ummah baik dalam sektor kesihatan, pendidikan serta pembiayaan mikro. Oleh itu, dapat disimpulkan bahawa tiada halangan dari sudut hukum syarak dan perundangan untuk mewakafkan unit amanah hartanah seperti I-REIT.

KESIMPULAN

Kajian ini merumuskan bahawa instrumen amanah pelaburan hartanah Islam (I-REIT) didapati berpotensi untuk dimajukan sebagai salah satu mekanisme alternatif bagi tujuan pembangunan hartanah wakaf di Malaysia. Dua model yang dicadangkan ialah model konseptual REIT Wakaf menerusi kaedah mencairkan aset hartanah wakaf serta pengumpulan dana menerusi Wakaf REIT (dividen/tunai). Suntikan wakaf ke dalam struktur REIT Wakaf boleh dilaksanakan menerusi penjualan aset wakaf secara bertempoh sebagaimana akad *al-hukr* iaitu pajakan untuk tempoh yang lama sehingga boleh menjangkau 99 tahun. Hal ini juga dapat diqiaskan dengan kedudukan aset hartanah wakaf bertaraf hakmilik sementara atau pegangan pajakan (*leasehold*). Penetapan klausa *right of first refusal* dalam terma perjanjian REIT Wakaf membolehkan aset wakaf dikembalikan kepada penaja menerusi pembelian kembali unit-unit REIT yang seterusnya membolehkan penaja menguasai kembali pegangan aset wakaf. Cadangan ini juga merupakan suatu anjakan paradigma ke arah merealisasikan penghasilan aset-aset wakaf dalam bentuk moden yang tidak lagi terhad kepada aset fizikal tetapi turut mencakupi kelas aset dalam bentuk saham atau unit REIT.

Sebagai langkah pengurusan risiko, pemeliharaan dan pengekalan hartanah wakaf merupakan perkara utama (*awla*) yang wajar diberikan perhatian bagi mengelakkan risiko kehilangan aset-aset wakaf. Model REIT Wakaf pada dasarnya, mendukung aspirasi dualisme bagi memartabatkan kelangsungan hidup yang sejahtera selain menjamin ganjaran pahala yang berkekalan di akhirat bagi

mencapai Maqasid Syariah. Menerusi tadbir urus yang profesional, model REIT Wakaf dilihat mempunyai prospek untuk meningkatkan jumlah dan nilai aset wakaf di samping menjana pulangan yang stabil kepada benefisiari wakaf. Di samping itu, instrumen Wakaf REIT juga diharap dapat membuka hati segenap lapisan masyarakat untuk berwakaf serta memperluaskan amalan berwakaf selaras dengan perkembangan semasa. Dana wakaf yang dikumpul secara kolektif menerusi skim ini seterusnya dapat disalurkan bagi tujuan pendanaan projek-projek wakaf secara progresif untuk kesejahteraan ummah sejagat.

RUJUKAN

- Abu Zuhrah (1972), *Muhadarat fi al-Waqf. Kaherah*: Dar al-Fikr.
- Abdul Karim, S. (2010), "Contemporary Shari'a Compliance Structuring for the Development and Management of Waqf Assets in Singapore", *Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies*, jil.3, bil.2, March 2010, h. 143-164.
- Abdul Karim, S. (2011). Temubual dengan wartawan Cyberita, Ekoniaga, "Pegawai Kanan MUIS Kupas REIT Wakaf Dalam Tesis Ijazah Kedoktoran", <http://cyberita.asia1.com.sg/mekoniaga/story/0,6879,198470,00.html?>, 23 Februari 2012.
- Alias, A. & Soi Tho, C. Y. (2011), "Performance Analysis of Reits: Comparison Between M-REITS and UK-REITs", *Journal of Surveying, Construction and Property*, Vol.2 Special Issue 2011, h. 38-61.
- Amanah Pelaburan Harta Tanah/Tabung Amanah Harta (REIT/PTF)*—Gambaran Keseluruhan Ketetapan Umum No. 8/2012, Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.
- Bank Negara Malaysia, (2010), (Ucaptive Timbalan Gabenor dalam Asia Islamic Banking Conference, Convergence and Sustainable Growth of Islamic Finance in a Dynamic Environment di Kuala Lumpur, 5 July 2010), <http://www.bnm.gov.my/index.php?ch=9&pg=15&ac=367>, 14 Februari 2012.
- Che, L. & Mills, T.I. (2010), "Global Real Estate Investable Universe Continues to Expand and Develop", in Newell, Graeme and Sieracki, Karen (eds.), *Global Trends in Real Estate Finance*. Melbourne: Blackwell Publishing Ltd., h. 3-18.
- Cizakca, M. (1998). "Awqaf in History and its Implications for Modern Islamic Economies". *Islamic Economic Studies*, 6(1), 43-70.
- Datuk Dr. Mohd Daud Bakar, Pengasas dan Pengerusi Kumpulan Amanie Advisors dan Pengerusi Majlis Penasihat Syariah di Bank Negara Malaysia, Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan Lembaga Perkhidmatan Kewangan Labuan dan Perbadanan Pengurusan Mudah Tunai Islam Antarabangsa (IILM). Temu bual pada 5 Disember 2014. Dasrol Jaapar (Pengurus Pelaburan, Maybank Investment). Temu bual pada 23 Mac 2012.
- Garis Panduan REIT 2018 (Pindaan)
- Garis Panduan REIT Tersenarai 2018
- Hodgson, M.G.S (1974), *The Venture of Islam: Conscience and History in a World Civilization*, j.2. Chicago: The University of Chicago Press.
- Hoexter, M. (1998). *Endowments, Rulers and Community: Waqf al-Haramayn in Ottoman Algiers*. Leiden: Brill.
- Ibn Qudamah (1985), *al-Mughni*, j. 5, c. 1. Beirut: Dar Ihya' al-Turath al-'Arabiyy.
- Ibrahim, M.F., Ong S. & Kola, A. (2012), "Shariah Compliant Real Estate Development Financing and Investment in the Gulf Cooperation Council", *Journal of Property Investment & Finance*, jil. 30, bil. 2, 2012, h. 175-197.

- Ihsan, H. & Adnan, M.A. (2009), "Waqf Accounting and the Construction of Accountability" (Kertas Kerja Seminar Waqf Laws and Management Conference, International Islamic University Malaysia di Kuala Lumpur, 20-22 Oktober 2009).
- Ihsan, H. dan Ibrahim, S. H. M. (2011), "Waqf Accounting and Management in Indonesian Waqf Institutions the Cases of Two Waqf Foundations", *Humanomics*, jil.2, bil.4, h.252-269.
- Ismail Kamat (Penasihat Undang-Undang, Abdul Raman Saad & Associates, firma guaman yang bertindak sebagai penasihat perundangan Al-Aqar Healthcare REIT). Temu bual pada 27 Ogos 2013.
- Jabatan Kemajuan Islam Malaysia (Jakim), 2009. *Himpunan Keputusan Muzakarah Jawatankuasa Fatwa Kebangsaan Berhubung dengan Isu-Isu Muamalat*. Putrajaya.
- Kahf, M. (1999), "Towards the Revival of Awqaf: A Few Fiqhi Issues to Reconsider" (Kertas Seminar Harvard Forum on Islamic Finance and Economics, 1 Oktober, 1999, Harvard Universiti, USA).
- Kahf, M. (2011), "Waqf and Its Sociopolitical Aspects", dalam Kahf, Monzer dan Siti Mashitoh Mahamood, (eds.), *Essential Readings in Contemporary Waqf Issues*. Kuala Lumpur, CERT Publication.
- Kahf, M. (t.t), "Waqf a Quick Overview"
http://monzer.kahf.com/papers/english/WAQF_A_QUICK_OVERVIEW.pdf, 22 Februari 2012.
- Kastin, S. & Ahmad, S. (2010), *Ekonomi Islam, Dasar dan Amalan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Majma' al-Lughah al 'Arabiyyah, Al-Mu'jam al-Wasit*, (2004). Maktabah al-Shuruq al- Dawliyyah.
- Mahamood, S. M., & Mohamad, S. (2009). Waqf al-Asham wa al-Sukuk wa Huquq al-Ma'nawiyah wa al-Manafi'. (Munazzamah al-Mu'tamar al-Islami, Majma al-Fiqh al-Islami al-Duwali, 26-30 April, al-Daurah al-Tasi'ah, United Arab Emirates).
- Mohamad Hisham Hashim (Eksekutif Kanan Unit Perancangan Korporat, Boustead Holdings). Temu bual pada 17 September 2014.
- Mohsin, M.I.A (2011), *Cash Waqf: A New Financial Product*. Kuala Lumpur: Prentice Hall.
- Mohsin, M.I.A. (2010), "Revitalization of Waqf Administration and Family Waqf Law", *US-China Law Review*, vol. 7, no. 6, June.
- Nahar, H. S. & Hisahm, Y. (2011), "Accountability in the Sacred Context the Case of Management, Accounting and Reporting of a Malaysian Cash Awqaf Institution", *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, jil. 2, bil. 2, h.87-113.
- Newell, G. dan Osmadi, A. (2010), "Assessing the Importance of Factors Influencing the Future Development of REITS in Malaysia", *Pacific Rim Property Research Journal*, jil. 16, bil.3, 2010, h. 358-374.
- Nik Hassan, N. M, (1999), "Sumbangan Institusi Wakaf Kepada Pembangunan Ekonomi", dalam Nik Mustapha Nik Hassan (ed), *Konsep Wakaf dan Pelaksanaan Wakaf di Malaysia*. Kuala Lumpur: IKIM, h. 1-15.
- Ooi, Joseph T.L. & Har, Neo Poh (2010), "Asian REIT: Playing The Yield Game", Newell, G. & Sieracki, K. (eds.), *Global Trends in Real Estate Finance*. Melbourne: Blackwell Publishing Ltd., h. 64-81.
- Phuah, C.S.L. (2005), "Real Estate Investment Trusts". *Quarterly Bulletin of Securities Industry Development Centre*, Securities Commission Malaysia. Kuala Lumpur:
- Prof. Dr. Engku Rabiah Adawiah Engku Ali, professor, IIUM Institute of Islamic Banking and Finance (IIIBF), Universiti Islam Antarabangsa Malaysia. Temu bual pada 13 Oktober 2014.
- Prof. Dr. Monzer Kahf, profesor, Qatar Faculties of Islamic Studies. Temu bual menerusi e-mel bertarikh 25 Disember 2014.
- S. Mishkin, F. (2010), *The Economics Of Money Banking And Financial Markets*, Business School Edition, United Kingdom: Pearson.
- Sait, S., & Lim, H. (2006). *Land Law and Islam: Property Human Rights in the Muslim World*. London: Zed Books Ltd.

- Sulaiman, Syahnaz (2008), "Hukum Pembangunan Tanah Wakaf Khas Menurut Perspektif Syarak", *Jurnal Muamalat*, jil. 1/2008, h. 45-64.
- Suruhanjaya Sekuriti (2006), "Islamic REITs: The Latest Shariah-Compliant Investment", *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market*, jil. 1, bi1. 1, May 2006, h. 4-5.
- Suruhanjaya Sekuriti (2007), "Islamic REITs: Growth and Opportunities", *Quarterly Bulletin of Malaysian Islamic Capital Market*, Bil. 2:3, September 2007, h. 13.
- Suruhanjaya Sekuriti 2020, "Real Estate Investment Trusts Statistics", <https://www.sc.com.my/api/documentms/download.ashx?id=08d48b69-429a-4bc2-955d-7d8b0e47da5f> (8 Ogos 2020)
- Suruhanjaya Sekuriti, 2016, Public Consultation Paper No.3/2016, <https://www.sc.com.my/api/documentms/download.ashx?id=eb6c65fd-74f3-402b-a6a0-347e6a630c13>, (7 Ogos 2020)
- Moneysense, 2018, <https://www.moneysense.gov.sg/articles/2018/10/understanding-real-estate-investment-trusts-reits>, (9 Ogos 2020).
- Yeap, C. (2011), "Questions Over REIT As a Defensive Asset Class", *The Edge Malaysia*, 5 December 2011, h. 28 dan 30-31.
- Yildirim, R. (2011), "Dervishehs Waqfs, and Conquest: Notes on Early Ottoman Expansion in Thrace", dalam Ghazaleh, Pascale (ed.), *Held in Trust: Waqf in the Islamic World*. New York: The American University in Cairo Press.
- Yousif, A.F. (2004), "Islamic revivalism in Malaysia: An Islamic Response to Non- Muslim Concerns", *American Journal of Islamic Social Sciences*, jil. 21, bil. 4, h. 30-56.